

Koldbyvej 22, 2610 Rødovre

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**94**
Kontant	**5.295.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**3.911**	Grund m^2	**771**
Byggeår/ombygget	**1961/1965**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **222V1351**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/rødovre

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Koldbyvej 22, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 222V1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.911

Dato: 12.11.2026



Velkommen til Koldbyvej 22 – en villa med masser af potentiale og en stor grund, der giver dig mulighed for at skabe de perfekte rammer for fremtidens familieliv. Her får du en bolig, hvor mulighederne er mange, og hvor du kan sætte dit helt eget præg gennem renovering og modernisering.

Boligen henvender sig til køberen, der ønsker at skabe et hjem efter egne ønsker og behov. De eksisterende rammer giver et solidt udgangspunkt, mens den store grund åbner op for mange muligheder – hvad enten du drømmer om en flot have, flere terrassemiljøer, plads til børnenes leg eller ønsker at undersøge mulighederne for at udvide boligen. Her er plads til at tænke stort og skabe en bolig, der passer til netop din livsstil.

Hverdagen bliver nem med kort afstand til skoler, daginstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter, så familiens daglige gøremål er lette at få til at hænge sammen. Samtidig er der gode transportforbindelser, som giver nem adgang til både København og resten af Storkøbenhavn, uanset om du er i bil eller benytter offentlig transport.

Boligen er et oplagt valg for både børnefamilien, parret eller køberen med håndværksmæssige ambitioner, der ser muligheder frem for begrænsninger. Med de rette idéer og en kærlig hånd kan huset udvikles til et moderne og personligt hjem, hvor både bolig og grund udnyttes optimalt.

Koldbyvej 22 er derfor en oplagt mulighed for dig, der ønsker en villa med masser af udviklingspotentiale, en stor grund og friheden til at skabe et hjem, der passer præcis til dine ønsker – både nu og mange år frem.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Thoregaard

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Koldbyvej 22, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 222V1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.911

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

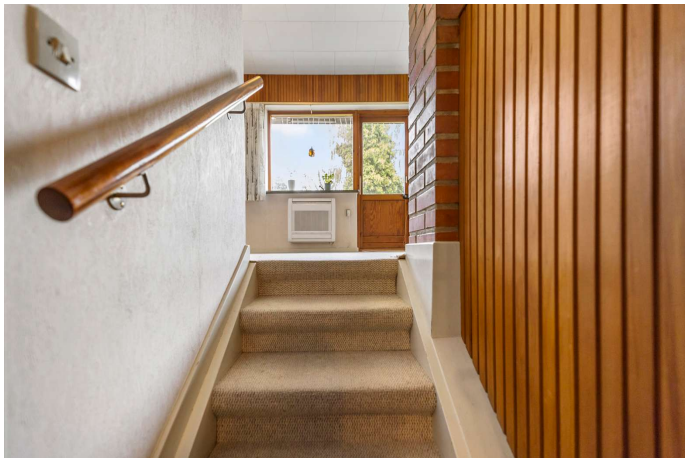
RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Koldbyvej 22, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 222V1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.911

Dato: 12.11.2026









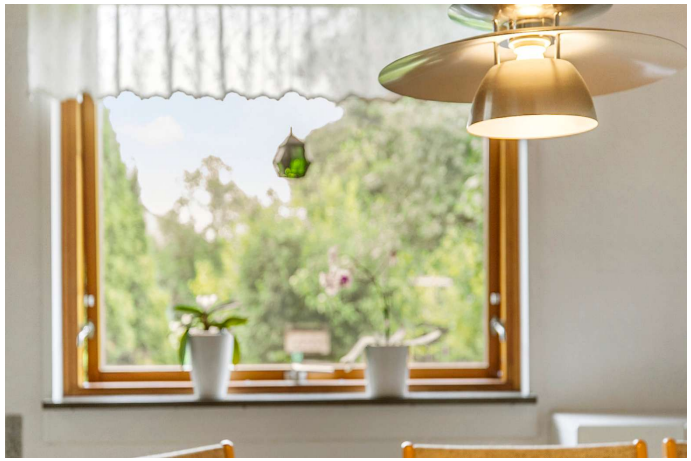
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Koldbyvej 22, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 222V1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.911

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

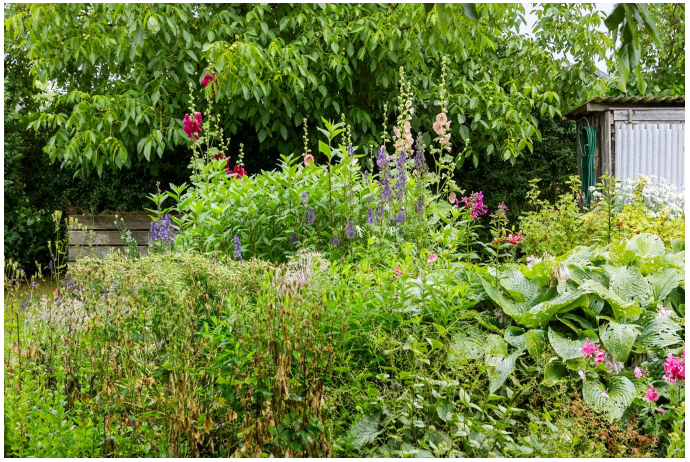
Adresse: Koldbyvej 22, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 222V1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.911

Dato: 12.11.2026







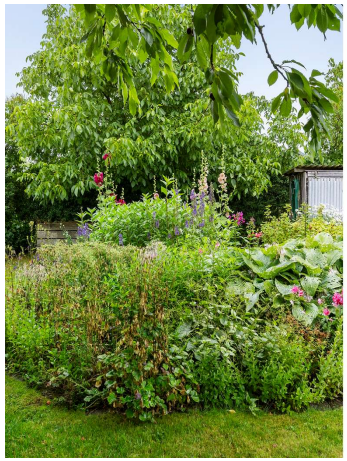

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

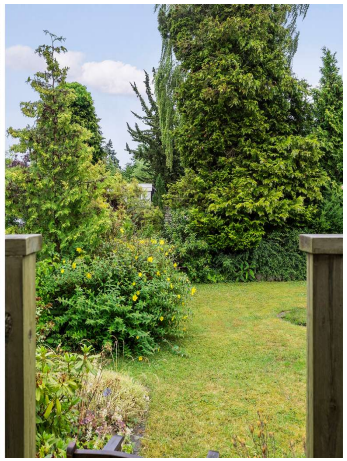
RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Koldbyvej 22, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 222V1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.911

Dato: 12.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Koldbyvej 22, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 222V1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.911

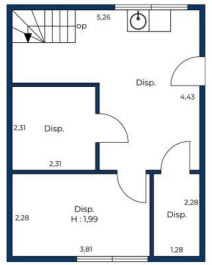
Dato: 12.11.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

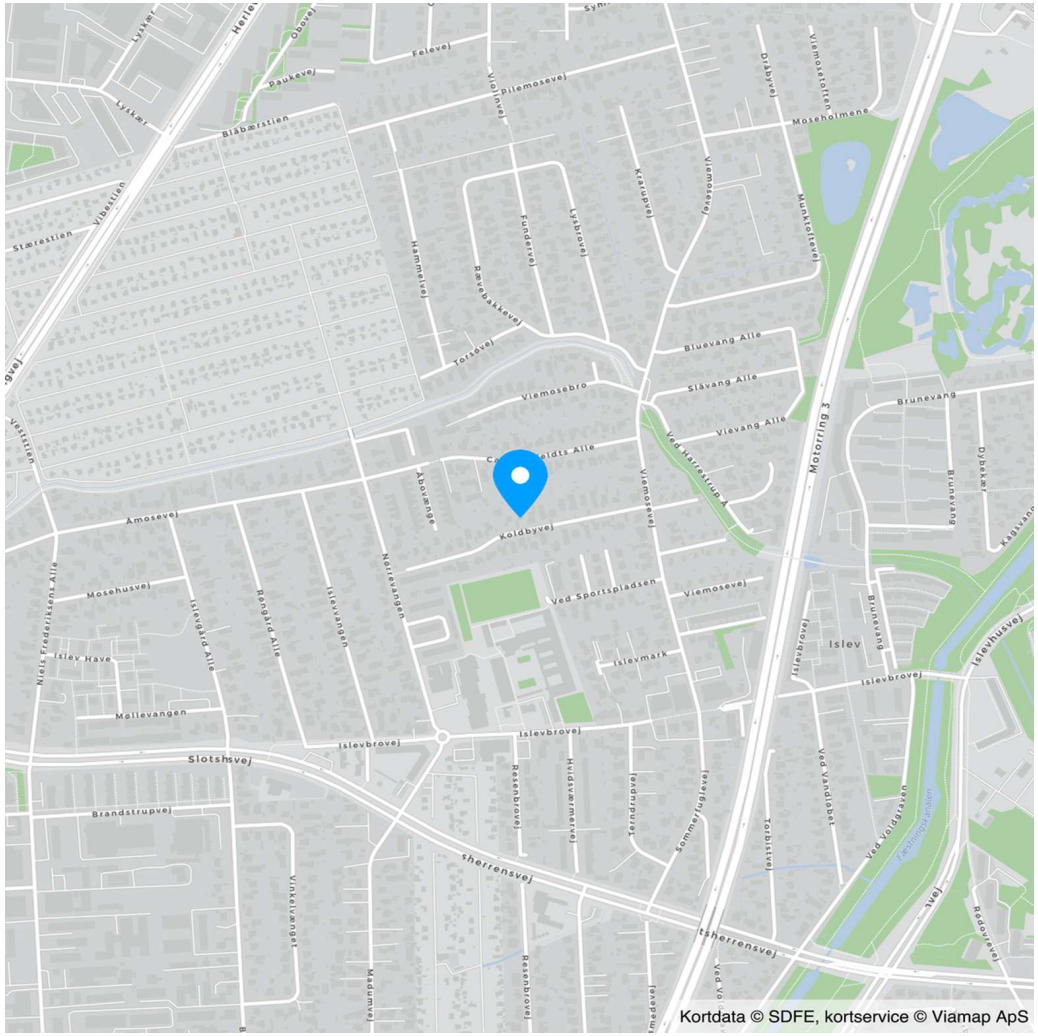
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

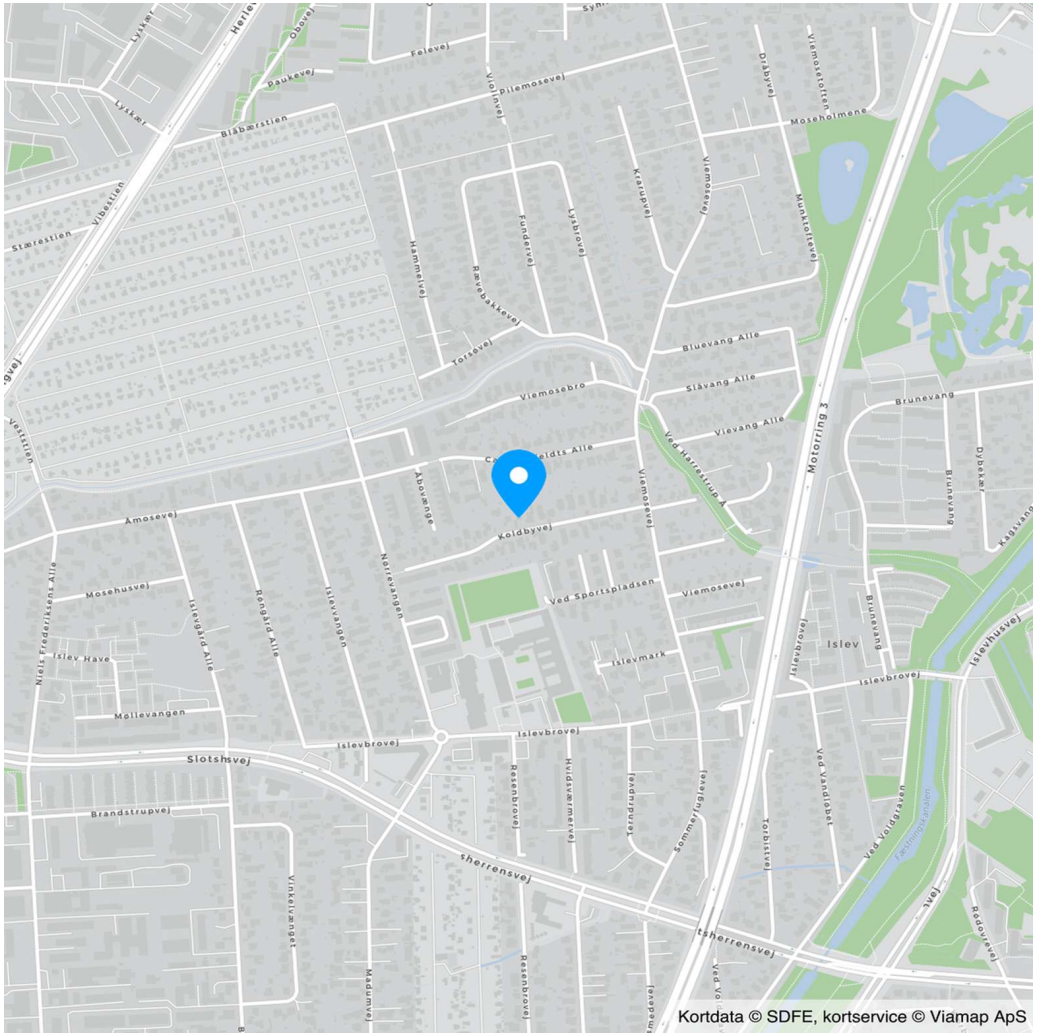
RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Koldbyvej 22, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 222V1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.911

Dato: 12.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Koldbyvej 22, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 222V1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.911

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	7t Islev By, Islev
BFE-nr.:	2082947
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1961/1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.521.000
Grundværdi:	3.359.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.816.800
Grundlag for grundskyld:	2.687.200

Arealer**

Grundareal:	771 m^2
Boligareal i alt:	94 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	37 m^2
Garage:	24 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 21.08.1950 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv samt bomme mv
- Nr. 2: 27.06.1951 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv. Tillige lyst pantstiftende., Resp lån i off midler
- Nr. 3: 15.11.1954 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 27.07.1955 - Dok om byggeafstand
- Nr. 5: 13.11.1961 - anm hæftelser , anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler

Planer
Kommuneplan 1B02 - Islev - Omkring Slotsherrensvej
Kommuneplan 1B02 - Islev - Omkring Slotsherrensvej
Lokalplan 148A - Lokalplan 148A - Temalokalplan for åben-lav-boligområde

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Alle tilstedeværende hvidevarer medfølger uden funktionsgaranti

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Koldbyvej 22, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 222V1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.911

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 18.600 Forbrug: 1.541 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Naturgas 18.600 kr.
El til opvarmning 1.700 kr

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:
Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Bevaringsværdi
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 7 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.
Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

Ejendommens brændeovn/pejseindsats
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse
Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR–ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet brændeskur ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygnings og Bolig registret.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Koldbyvej 22, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 222V1351
Ejerudgift/md.: kr. 3.911

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	14.366
Grundskyld	kr.	20.960
Grundejerforening	kr.	150
Husforsikring	kr.	5.428
Rottebekæmpelse	kr.	312
Renovation	kr.	5.028
Skorstensfejning	kr.	684
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	46.928

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	5.335.401

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:
Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:
Udbetaling: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.681 md. / 356.174 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.786 md. / 285.433 år v/26,42 %
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen
Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:
Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.
Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Koldbyvej 22, 2610 Rødovre Kontantpris: kr. 5.295.000	Sagsnr.: 222V1351 Ejerudgift/md.: kr. 3.911	Dato: 12.11.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 9: hovedstol kr. 620.000 Nr. 13: hovedstol kr. 10.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Koldbyvejens Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

REAL

Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.
Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg

Bolighandel med ro i maven.

Bolighandel er en af livets store beslutninger - en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven.

Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.